Preußische Gesetzsammlung

Jahrgang 1924 Nr. 16.

(Nr. 12784.) **Verordnung zur Änderung der Preußischen Pachtschutzordnung vom 27. September 1922 (Gesetzsamml. S. 287) und der Verordnung zur Ausdehnung der Pachtschutzordnung auf Jagdpacht- und Fischereipachtverträge vom 23. November 1922 (Gesetzsamml. S. 440). Vom 27. Februar 1924.**

Auf Grund der den obersten Landesbehörden durch die Verordnung vom 13. Februar 1924 (Reichsgesetzbl. I S. 68) gegebenen Ermächtigung wird bestimmt, was folgt:

Artikel I.

In der Preußischen Pachtschutzordnung werden neu gefaßt:

§ 2.

Das Pachteinigungsamt kann bestimmen, daß Leistungen, die unter den veränderten allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen nicht mehr gerechtfertigt sind, anderweit festgesetzt werden, soweit dies der Billigkeit entspricht.

Das Pachteinigungsamt hat hierbei den Ertrag, den das Grundstück bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung nachhaltig zu gewähren vermag, sowie die wirtschaftlichen Verhältnisse beider Vertragsteile angemessen zu berücksichtigen.

§ 3.

Beträgt die Größe des Pachtlandes weniger als 10 ha, so kann das Pachteinigungsamt, wenn und soweit es bei Abwägung der Interessen beider Teile der Billigkeit entspricht, außerdem bestimmen, daß

a) gekündigte Verträge bis zur Dauer von zwei Jahren fortzusetzen sind;

b) ohne Kündigung ablaufende Verträge bis zur Dauer von zwei Jahren verlängert werden;

c) Verträge vor Ablauf der vereinbarten Zeit aufgehoben werden.

Ein Vertrag soll, soweit nicht der Pächter oder Nutzungsberechtigte das Land besonders schlecht bewirtschaftet, regelmäßig dann verlängert werden, wenn dem Pächter oder Nutzungsberechtigten sonst nicht insgesamt 10 ha Land zur Bewirtschaftung verbleiben würden; eigenes oder sonst genutztes Land ist dabei anzurechnen. Die Verlängerung eines gekündigten oder abgelaufenen Vertrags kann wiederholt erfolgen.

Verlängert das Pachteinigungsamt den Vertrag, so hat es zugleich auf Antrag des Verpächters den Pachtzins neu festzusetzen, und zwar auf den Betrag, welcher nach dem Ertrag angemessen erscheint, den das Grundstück bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung nachhaltig zu gewähren vermag.

§ 3a.

Zur Entscheidung der zur Zuständigkeit der Pachteinigungsämter gehörenden Pachtstreitigkeiten können die ordentlichen Gerichte nicht angerufen werden.

§ 4.

Die Vorschriften dieser Verordnung finden ohne Rücksicht auf die Grundstücksgröße auch Anwendung auf solche Verträge (§ 1), die gleichzeitig ein Arbeitsverhältnis enthalten, insbesondere auf Heuerlingsverträge, sowie auf Verträge, bei denen der Pächter das Pachtgrundstück oder erhebliche Teile davon selbst kultiviert hat oder bei denen das Pachtgrundstück oder erhebliche Teile davon innerhalb der letzten dreißig Jahre durch seine Vorfahren kultiviert worden sind. In Fällen dieser Art ist das Pachteinigungsamt unter Ausschluß einer anderen Stelle zuständig.

Ausgegeben zu Berlin den 28. Februar 1924.

Zur Umwandlung eines Heuerlingsvertrags in einen reinen Pachtvertrag und zur Beseitigung von Bestimmungen über ein Arbeitsverhältnis aus dem Pachtvertrag ist die Zustimmung beider Teile erforderlich. Liegt ein wichtiger Grund zur fristlosen Kündigung des Arbeitsverhältnisses vor, so darf von der Befugnis, einen solchen Vertrag zu verlängern oder seine Kündigung für unwirksam zu erklären, kein Gebrauch gemacht werden.

§ 6.

Die Pachteinigungsämter werden bei den Amtsgerichten für deren Bezirk gebildet. Sie bestehen aus dem Amtsrichter als Vorsitzenden und zwei Beisitzern; mit Zustimmung der Parteien kann die Zuziehung von Beisitzern unterblieben. Die Beisitzer sind je zur Hälfte dem Kreise der Verpächter und Pächter, welche möglichst selbstbewirtschaftende Landwirte sind, zu entnehmen.

— Folgt bisheriger Abs. 2 —.

Als Verpächterbeisitzer können Beamte des Reichs, der Länder, Gemeinden und Kirchen sowie gesetzliche Vertreter von gemeinnützigen Stiftungen und Anstalten und sonstigen öffentlichrechtlichen Körperschaften zugezogen werden, wenn sie Grundstücke der im § 1 bezeichneten Art verpachtet haben; ferner in der landwirtschaftlichen Verwaltung eines Großverpächters in leitender Stellung tätige Angestellte.

— Folgt bisheriger Abs. 3 —.

§ 7.

Die Ernennung der Beisitzer erfolgt durch den Präsidenten des Landeskulturamts auf Vorschlag der Landwirtschaftskammer, die ihrerseits vor Aufstellung der Vorschlagsliste etwa bestehende Berufsvertretungen der Verpächter und der Pächter (Heuerlinge, § 4) gutachtlich hören und ihre Vorschläge berücksichtigen soll. In den Fällen des § 6 Abs. 3 Halbsatz 1 steht das Vorschlagsrecht der Körperschaft zu. Bei Aufstellung der Listen ist dafür Sorge zu tragen, daß eine genügende Anzahl von Beisitzern am Orte des Pachteinigungsamts oder in dessen Nähe vorhanden ist, die rasch als Stellvertreter herangezogen werden können.

— Abs. 2 und 3 unverändert —.

§ 10.

Für die Beratung und Abstimmung finden die §§ 194 bis 200 des Gerichtsverfassungsgesetzes entsprechende Anwendung.

Die Vorschriften der Zivilprozeßordnung über Ausschließung und Ablehnung der Gerichtspersonen gelten sinngemäß.

Wird der Vorsitzende abgelehnt, so bedarf es einer Entscheidung nicht, wenn er das Ablehnungsgesuch selbst für begründet hält; anderenfalls entscheidet das Landgericht; dieses hat die durch die Verlegung des Termins der Staatskasse und den Beteiligten erwachsenen Unkosten dem Ablehnenden aufzuerlegen, wenn die Ablehnung mutwillig erfolgt ist.

Die Entscheidung über die Ausschließung oder Ablehnung eines Beisitzers erfolgt durch den Vorsitzenden. Ist eine Körperschaft Partei, so sind ihre Beamten oder gesetzlichen Vertreter von der Ausübung des Amtes als Beisitzer ausgeschlossen; das gleiche gilt für die in der landwirtschaftlichen Verwaltung eines Großverpächters in leitender Stellung tätigen Angestellten, wenn der Dienstberechtigte Partei ist. Hat ein Verpächter an mehrere Pächter Grundstücke verpachtet, so sind seine sämtlichen Pächter von der Ausübung des Amtes als Beisitzer ausgeschlossen, wenn der Verpächter Partei ist.

§ 12.

Der Antrag, ein Pachtverhältnis zu verlängern, ist zu stellen

a) wenn der Pachtvertrag gekündigt ist:
spätestens einen Monat nach Eingang der Kündigung;

b) wenn der Pachtvertrag ohne Kündigung abläuft:
spätestens sechs Monate vor Ablauf.

§ 27 Abs. 2 gilt entsprechend. Der Antrag kann nicht mehr gestellt werden, wenn die Pachtzeit abgelaufen ist.

Der Antrag auf Abänderung einer Vertragsleistung ist abzuweisen, wenn er nicht spätestens binnen 2 Monaten nach Ablauf des Pachtjahrs, für das die Abänderung verlangt wird, bei dem zuständigen Pachteinigungsamt eingeht. Die Entscheidung steht dem Vorsitzenden des Pachteinigungsamts zu; gegen die Entscheidung des Vorsitzenden kann binnen 2 Wochen nach ihrer Bekanntgabe die Entscheidung des Pachteinigungsamts angerufen werden, welche endgültig ist.

§ 20.

Die Entscheidung erfolgt nach billigem Ermessen. Sie darf nur erlassen werden, wenn den Beteiligten Gelegenheit gegeben worden ist, sich zur Sache und über das Ergebnis einer etwaigen Beweisaufnahme zu äußern und der Erhebung der Beweise beizuwohnen.

Für die Zeit bis zur rechtskräftigen Entscheidung kann das Pachteinigungsamt sowie außerhalb der mündlichen Verhandlung der Vorsitzende durch einstweilige Anordnung das streitige Pachtverhältnis regeln. Eine solche Anordnung muß getroffen werden, wenn eine der im § 6 Abs. 3 Halbsatz 1 bezeichneten Körperschaften es beantragt. Gegen die auf Grund dieser Vorschrift erfolgende Entscheidung des Vorsitzenden kann binnen 2 Wochen nach ihrer Bekanntgabe die Entscheidung des Pachteinigungsamts angerufen werden; diese ist endgültig.

§ 39.

Für das Verfahren in Pachtschutzsachen werden Gebühren und Stempel erhoben.

Die Gebühr entsteht durch Eingang des Antrags bei dem Pachteinigungsamte. Sie beträgt drei vom Hundert vom Werte des Streitgegenstandes, zum mindestens aber fünf Goldmark. Die Gebühr verdoppelt sich, wenn der Pachtstreit durch Beschluß des Pachteinigungsamts erledigt wird. Bei der Festsetzung des Wertes des Streitgegenstandes ist im Falle eines Antrags auf Verlängerung oder Aufhebung eines Vertrags der Pachtzins, im Falle eines Antrags auf Abänderung der Leistungen der Unterschied zwischen dem bisherigen und dem neu beantragten Pachtzinse zugrunde zu legen, beide Male berechnet auf die Zeit, für welche die anderweite Regelung oder die Aufhebung beantragt wird. Der Pachtzins ist unter Einschluß des Wertes von Naturalleistungen zu berechnen; Pfennigbeträge sind auf ganze Mark nach unten abzurunden.

Für die Entscheidung über einen Antrag auf Erlaß einer einstweiligen Anordnung (§ 20 Abs. 2) wird ein Viertel und, wenn das Pachteinigungsamt ohne Erfolg angerufen wird, ein weiteres Viertel der im Abs. 2 Satz 2 bestimmten Gebühr erhoben. Diese Bestimmung findet im Falle des § 12 Abs. 2 entsprechende Anwendung, jedoch bleiben die Gebühren hier außer Ansatz, wenn die Entscheidung des Vorsitzenden vom Pachteinigungsamt aufgehoben wird.

Hinsichtlich der Befreiung von Gebühren und der Erstattung von Auslagen finden die Vorschriften der §§ 8 bis 10 des Preußischen Gerichtskostengesetzes entsprechend Anwendung.

§ 40.

An baren Auslagen werden außer Schreib- und Post-, Fernsprech- und Telegraphengebühren nur die Kosten der Zeugen und Sachverständigen und der Einnahme eines amtlichen Augenscheins berechnet.

Wegen der Einforderung eines Vorschusses gelten die Vorschriften im § 379 der Zivilprozeßordnung und § 74 des Deutschen Gerichtskostengesetzes entsprechend mit der Maßgabe, daß vor Anberaumung des Termins mit Beisitzern die Hälfte der im § 39 Abs. 2 Satz 2 bezeichneten Gebühr und, wenn der Wert des Streitgegenstandes aus dem Antrage nicht zu ersehen ist, ein angemessener Betrag zu erfordern ist.

§ 41.

Trifft das Pachteinigungsamt eine Bestimmung nach §§ 2 bis 4, so ist auch über die Kosten zu entscheiden. Die Kosten sind demjenigen aufzuerlegen, zu dessen Gunsten der Vertrag aufgehoben, verlängert oder hinsichtlich der Leistungen abgeändert wird; aus Billigkeitsgründen kann über die Kosten anders entschieden werden.

Wird eine Bestimmung nach §§ 2 bis 4 nicht getroffen, so trägt der Antragsteller die Kosten. Werden diese durch Vergleich von dem anderen Teile übernommen, so haftet der Antragsteller daneben als Zweitschuldner. § 82 Abs. 2 des Deutschen Gerichtskostengesetzes findet Anwendung.

Wird ein Antrag nach § 12 Abs. 2 abgewiesen oder über einen Antrag aus § 20 Abs. 2 entschieden, so trägt der Antragsteller die Kosten; ist jedoch dem Antrag auf Erlaß einer einstweiligen Anordnung stattgegeben, so ist in der Endentscheidung darüber zu bestimmen, ob und inwieweit der Antragsgegner die Kosten zu erstatten hat.

§ 42.

Die Erstattung der einer Partei entstandenen notwendigen Auslagen, insbesondere von Vertretungskosten, kann vom Gegner nur gefordert werden, insoweit das Pachteinigungsamt bei der Entscheidung die Erstattung ausdrücklich angeordnet hat; das Pachteinigungsamt soll die Erstattung nur anordnen, insoweit der Gegner mutwillig das Verfahren oder eine Erhöhung der Kosten veranlaßt hat.

Der zur Vertretung einer Partei zugezogene Rechtsanwalt erhält für seine Tätigkeit in der Instanz die einmalige volle Gebühr nach § 9 der Gebührenordnung für Rechtsanwälte. Die §§ 8, 11, 76 bis 86, 93 und 94 a. a. O. sind sinngemäß anzuwenden.

§ 43.

In der Beschwerdeinstanz finden die Vorschriften der §§ 39 bis 42 ohne den § 42 Abs. 1 Halbsatz 2 mit der Maßgabe entsprechende Anwendung, daß sich die Gebühr nach dem Werte des Streitgegenstandes, wenn aber der Wert des Beschwerdegegenstandes geringer ist, nach diesem berechnet und daß die Kosten einer ohne Erfolg eingelegten Beschwerde dem Beschwerdeführer zur Last zu legen sind. Für die Entscheidung darüber, zu wessen Gunsten der Vertrag aufgehoben, verlängert oder hinsichtlich der Leistungen abgeändert ist (§ 41), ist der Unterschied zwischen dem Rechtszustande bei Anrufung des Pachteinigungsamts und dem durch die endgültige Beschwerdeentscheidung geschaffenen Rechtszustande maßgebend. § 91 Abs. 2 der Zivilprozeßordnung gilt entsprechend.

Wird die Beschwerde als unzulässig verworfen, so ermäßigen sich die Gerichts- und Anwaltsgebühren auf die Hälfte; das gleiche gilt im Falle der Zurücknahme der Beschwerde. Die Vorschriften über die Mindestgebühr bleiben jedoch unberührt.

Für die Einholung eines Rechtsentscheides werden Gebühren nicht berechnet.

In der Verordnung zur Ausdehnung der Pachtschutzordnung auf Jagdpacht- und Fischereipachtverträge vom 23. November 1922 (Gesetzsamml. S. 440) treten

In der Verordnung zur Ausdehnung der Pachtschutzordnung auf Jagdpacht- und Fischereipachtverträge vom 23. November 1922 (Gesetzsamml. S. 440) treten

1. im Artikel I an die Stelle der Worte „Bestimmungen der im § 2 Abs. 1 unter b der Preußischen Pachtschutzordnung vom 27. September 1922 (Gesetzsamml. S. 287) bezeichneten Art" die Worte „Bestimmungen der im § 2 der Preußischen Pachtschutzordnung bezeichneten Art", und wird
2. im Artikel III das Wort „vier" durch das Wort „zwei" ersetzt und dem Abs. 2 der Satz angefügt:

   Ist die Körperschaft selbst Partei, so sind ihre Beamten und Angestellten von der Ausübung des Amtes als Beisitzer ausgeschlossen.

Artikel III.

Die Vorschriften dieser Verordnung treten am 1. März 1924 in Kraft.

Soweit ein Bedürfnis besteht, sind die Beisitzerlisten durch Aufnahme von Vertretern und Beamten öffentlichrechtlicher Körperschaften (Artikel I § 6 Abs. 3, Artikel II Nr. 2) zu ergänzen; entsprechende Vorschläge sind von den dazu berechtigten Körperschaften bis zum 1. April 1924 bei dem Präsidenten des Landeskulturamts einzureichen.

Die vor dem Inkrafttreten dieser Verordnung gestellten Anträge werden, wenn das Pachteinigungsamt noch darüber zu entscheiden hat, nach den neuen Vorschriften, andernfalls nach dem bisherigen Rechte beurteilt.

Auf Pachtverträge, die nach dem Inkrafttreten dieser Verordnung abgeschlossen werden, findet die Pachtschutzordnung keine Anwendung. Dies gilt nicht für die im Artikel I unter § 4 bezeichneten Verträge.

Berlin, den 27. Februar 1924.

Der Justizminister.
am Zehnhoff.

Der Minister für Landwirtschaft, Domänen und Forsten.
Wendorff.

Der Finanzminister.
v. Richter.

Der Minister für Volkswohlfahrt.
Hirtsiefer.

Redigiert im Büro des Staatsministeriums. — Verlag des Gesetzsammlungsamts, Berlin NW 40, Scharnhorststr. 4. — Gedruckt in der Reichsdruckerei, Berlin.
Den Bezug der Preußischen Gesetzsammlung (auch älterer Jahrgänge und einzelner Nummern) vermitteln die Postanstalten.
Einzelne Nummern können auch unmittelbar beim Gesetzsammlungsamte bezogen werden.